

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE DISENTIS/MUSTÉR

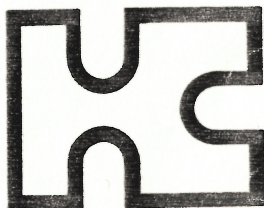
QUARTIERPLANUNG CASA NAUSCHA
TECHNISCHER BERICHT

214 LO CH/APRIL 1982

*Approbau ella seduta dil cussegl da
vischnaunca dils 4 da zercladur 1982*

Il president: 

Il canzlist: 



Ingenieur- und
Vermessungsbüro

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA
pat. Ing.-Geometer
Casa Porta Sura
7130 Ilanz
Telefon 086 2 42 22

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeines	2
2 Alter Bestand	3
3 Neuer Bestand	3
4 Erschliessung	4
5 Kostenverleger	7
6 Schlussbemerkungen	8

1 Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Beizugsgebietes

Das Quartierplangebiet Casa Nauscha umfasst eine Fläche von rund 1.42 ha. Es liegt zwischen den zwei Weilern Segnes und Buretsch und wird begrenzt durch:

- die Verbindungsstrasse nach Segnes im Süden
- das Landwirtschaftsgebiet "Visum" im Westen
- das Landwirtschaftsgebiet "Casa Nauscha" im Norden
- das Landwirtschaftsgebiet "Sur Buretsch" im Osten

1.2 Zonenplan

Die Gemeinde Disentis/Mustér besitzt eine rechtsgültige Ortsplanung. Das Beizugsgebiet der Quartierplanung Casa Nauscha liegt in der Dorfzone und ist in zwei Etappen unterteilt.

Die 1. Etappe umfasst das heute bereits überbaute Gebiet mit einer Fläche von ca 3'030 m².

Im Beizugsgebiet der 2. Etappe ist zum jetzigen Zeitpunkt nur ein Wohnhaus erstellt. Die Fläche des Gebietes der 2. Etappe beträgt ca 11'160 m².

1.3 Auftrag

An seiner Sitzung vom 17. Februar 1981 hat der Gemeindevorstand Disentis/Mustér beschlossen, für das Baugebiet Casa Nauscha ein Quartierplanverfahren durchzuführen.

Nach der Publikation im "Fegl ufficial dalla Surselva" erhielt unser Büro den Auftrag zur Durchführung dieser Quartierplanung.

1.4 Grundlagen

Die Vorschriften über das Quartierplanverfahren legt das Baugesetz der Gemeinde Disentis/Mustér in den Art. 21 bis 30 fest.

Für die Durchführung der Quartierplanung standen uns der rechtsgültige Zonenplan und der Strassenplan sowie die Ausführungspläne einzelner Werkleitungen zur Verfügung.

2 Alter Bestand

Der alte Bestand geht aus den Grundbuchplänen hervor. Einige in den Plänen noch nicht nachgeführte Mutationen konnten in Zusammenhang mit der Quartierplanung Casa Nauscha erledigt werden.

3 Neuer Bestand

Wir waren bemüht, so weit als möglich die bisherige Parzellierung bestehen zu lassen. Wo die Parzellenformen eine optimale Ueberbauung der Grundstücke nicht zulies- sen, wurden sie im Zuge des Quartierplanverfahrens ab- geändert. Es war unser Ziel, die Neuzuteilung so vorzu- nehmen, dass Mehr- bzw. Minderzuteilungen auf einem Mi- nimum gehalten werden konnten.

Die Parzelle Nr. 133, die im alten Bestand der Meliora- tionsgenossenschaft Segnes gehört, wird im neuen Bestand den Miteigentümern der Strasse Nr. 2 (Parzelle Nr. 133) kostenlos übertragen. Jedoch behält sich die Meliora- tionsgenossenschaft Segnes das Fuss- und Fahrwegrecht vor, ohne sich dabei an irgendwelchen Kosten zu beteili- gen.

Nach der Ausarbeitung des Entwurfs der Neuzuteilung wurde jeder Grundeigentümer persönlich ausführlich orientiert. Die dabei geäußerten Anregungen und Aenderungswünsche wurden bei der Weiterbearbeitung der Quartierplanung so weit als möglich berücksichtigt.

Der Preis für die Ausgleichung von Mehr- bzw. Minderzuteilungen wurde im Minimum auf Fr. 70.--/m² und im Maximum auf Fr. 80.--/m² festgelegt. Bei der definitiven Ausgleichung schliesslich gelangt der mittlere Preis von Fr. 75.--/m² zur Anwendung.

Die exakten Flächenmasse für die Neuzuteilung werden erst nach der Genehmigung der Quartierplanung im Rahmen der Nachführung der bestehenden Grundbuchvermessung ermittelt. Die Ausgleichszahlungen für Mehr- bzw. Minderzuteilungen werden somit erst nach dem Vorliegen der definitiven Vermessung vorgenommen.

4 Erschliessung

4.1 Strassen

Die Grunderschliessung des Quartiers Casa Nauscha erfolgt über die kantonale Verbindungsstrasse nach Segnes. Die Strassen Nr. 1 und Nr. 2 befinden sich innerhalb des Bezugsgebietes in Privateigentum. Für die Festlegung der horizontalen und vertikalen Linienführung der beiden Quartierstrassen waren Fedlaufnahmen nötig. Für beide Strassen wurden Detailprojekte ausgearbeitet.

4.1.1 Strasse Nr. 1

Die Strasse Nr. 1 ist in zwei Parzellen aufgeteilt. Die Parzelle Nr. 406 erfasst das letzte Teilstück der Strasse und befindet sich im Eigentum der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nr. 394 und 405. Die Parzelle Nr. 408 erfasst das Teilstück von der kantonalen Verbindungsstrasse bis zu den Parzellen Nr. 394 und 395. Die vorgesehene Strasse Nr. 1 ermöglicht die Zufahrt zu sämtlichen Parzellen im östlichen Quartierplangebiet inkl. Landwirtschaftsgebiet.

4.1.2 Strasse Nr. 2

Das Trasse der Strasse Nr. 2 ist identisch mit demjenigen des bestehenden Güterwegs. Es wird neu auf 3.50 m verbreitert. Diese Strasse ermöglicht die Erschliessung des westlichen Teils des Quartierplangebietes Casa Nauscha.

4.1.3 Private Einfahrten

Wie bereits unter Punkt 1.2 erwähnt, ist die 1. Etappe bereits überbaut und auch erschlossen. Im ganzen sind heute vier Privateinfahrten in die kantonale Verbindungsstrasse erstellt. Da keine Möglichkeit besteht, die vier Einfahrten an die neuen Quartierstrassen anzuschliessen, müssen sie auch weiterhin bestehen bleiben.

Mit Herrn Juon vom kantonalen Tiefbauamt, Bezirk VI, Ilanz, haben wir am 23. Februar 1982 die bestehenden und die neuen Einfahrten besprochen. Sämtliche Einfahrten können so belassen bzw. neu erstellt werden. Es ist allerdings notwendig, vor der Bauausführung eine schriftliche Bewilligung beim Bezirkstiefbauamt einzuholen.

4.2 Kanalisation

Die Grunderschliessung für die Kanalisation liegt beim Quartier Casa Nauscha mit dem Hauptsammelkanal S bereits vor. Er führt der kantonalen Verbindungsstrasse nach Segnes entlang.

Kanal S1

Für das nördliche Quartierplanteilgebiet Casa Nauscha muss ein neuer Kanal S1 erstellt werden. Der Anschluss dieses Kanals an den Hauptsammelkanal S ist beim Kontrollschacht KS 51, oberhalb Buretsch, vorgesehen. Seine Länge beträgt rund 165 m. Der Kanal wird von den daran angeschlossenen Eigentümern finanziert und unterhalten. Das restliche Teilgebiet des heute noch nicht überbauten Quartiers kann durch private Einzelanschlüsse an den Hauptsammelkanal S angeschlossen werden.

4.3 Wasserleitung

Damit die Löschbereitschaft für das ganze Quartierplan-gebiet gewährleistet ist, muss eine neue Wasserleitung von der Hauptwasserleitung Ø 125 mm (Verbindung Segnes - Buretsch) bis mitten ins Quartiergebiet gezogen werden. Ausserdem sind zwei neue Hydranten nötig. Der statische Druck variiert zwischen min. 9.5 und max. 10.5 bar.

4.4 Elektrizität, Telefon

Die Anordnung der Werkleitungen für die Elektrizitätsversorgung und die Strassenbeleuchtung haben wir mit dem Elektrizitätswerk Bündner Oberland AG besprochen.

Das Trasse der neuen Telefonzuleitungen wurde ebenfalls in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen der Kreistelefondirektion Chur festgelegt. Die Anschlüsse der einzelnen Liegenschaften werden zu einem späteren Zeitpunkt projektiert.

4.5 Kehrichtsammelstelle

Die Anordnung von Kehrichtsammelstellen ist ebenfalls Aufgabe dieses Quartierplanverfahrens. Vorgesehen ist eine Sammelstelle bei der Einmündung der neuen Strasse Nr. 1 in die kantonale Verbindungsstrasse.

5 Kostenverleger

In Zusammenhang mit der Quartierplanung ist der Verteilschlüssel für die Verfahrens- und Erschliessungskosten aufgestellt worden.

Massgebend für alle drei Verteilschlüssel war die beitragspflichtige Fläche innerhalb des Baugebietes. Sobald die gemeinsamen Anlagen erstellt sind, muss jeder Grundeigentümer seinen Kostenbeitrag entrichten, auch wenn sein Grundstück noch nicht überbaut ist.

5.1 Verfahrenskosten

(s. Plan Nr. 214-8)

Bei den Verfahrenskosten handelt es sich um die Aufwendungen für die Planungs- und Vermessungskosten. Die bereits überbauten Parzellen wurden ebenfalls in angemessener Weise belastet, da, wie bereits erwähnt, in Zusammenhang mit der Quartierplanung Casa Nauscha hängige Mutationen erledigt werden konnten.

5.2 Strassenbau

(s. Plan Nr. 214-9)

Bei der Verteilung der Kosten für den Bau der Strasse Nr. 1 wird ein Teil der Parzelle Nr. 138, ca 829 m², nicht belastet, weil kein Anschluss an diese Strasse möglich ist.

Bei der Strasse Nr. 2 ist die Parzelle Nr. 386 von der Beteiligung an den Kosten frei, weil auch hier der Anschluss an diese Strasse unmöglich ist.

Die Parzelle Nr. 137 wird mit einem Drittel ihrer Partellengrösse an den Ausbaukosten der Strasse Nr. 2 belastet.

5.3 Kanalisation

(s. Plan Nr. 214-10)

Der Bau des Kanals S1 ist von den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 394, 404, 407 und 138 (Anteil 1'135 m²) zu finanzieren.

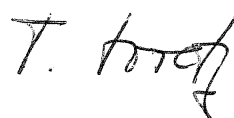
6 Schlussbemerkungen

Dem hier vorliegenden Quartierplan gingen verschiedene Besprechungen mit den betroffenen Grundeigentümern voraus. Grundsätzlich fand er bei allen Beteiligten Zustimmung. Wir waren bemüht, den Wünschen der Grundeigentümer so weit als möglich Rechnung zu tragen, ohne dabei die Zielsetzung einer Quartierplanung aus den Augen zu verlieren. Wir hoffen, dass sich das gute Einvernehmen mit den Grundeigentümern auch beim Auflageverfahren widerspiegeln wird.

Der Gemeinde Disentis/Mustér danken wir für die Erteilung dieses interessanten Auftrags und das damit entgegengebrachte Vertrauen ebenso wie für die stets erfreuliche Zusammenarbeit.

Ilanz, im April 1982
214 Lo Ch

Der Sachbearbeiter:



T. Loretz